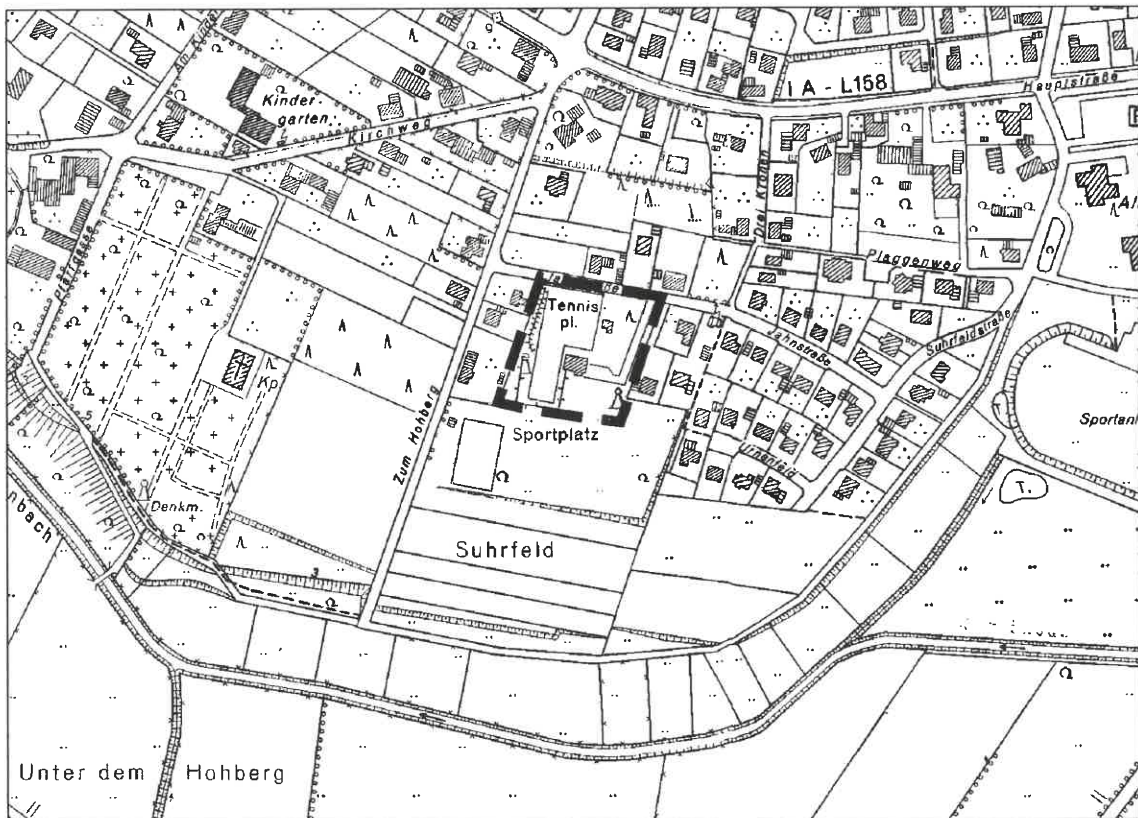


# FLECKEN LANGWEDEL

Flächennutzungsplan  
1. Änderung

## ERLÄUTERUNGSBERICHT



Übersichtsplan: 1 : 10.000

**URSCHRIFT**  
plan  
kontor städtebau

Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Fax -99

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionalplanung	4
3.2	Flächennutzungsplanung	4
3.3	Bebauungsplanung	5
4	Inhalt und Auswirkungen der Planung	6
4.1	Art der Nutzung	6
4.2	Immissionen	6
4.3	Natur und Landschaft	7
4.4	Vermeidung und Minimierung	8
4.5	Anwendung der Eingriffsregelung	8
4.6	Verkehr	9
4.7	Altlasten	10
4.8	Denkmalpflege	10
5	Verfahrensvermerke	10

## 1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Der Flecken Langwedel verfügt über mehrere Sport- und Freizeitvereine, die jeweils stark in das soziale Umfeld der Ortschaften eingebunden sind. So weist auch der TSV Daverden eine reges Vereinsleben in den Anlagen am Kirchweg und an der Jahnstraße auf.

Bei der bisher vom Verein genutzten Turnhalle am Kirchweg handelt es sich um ein älteres Gebäude mit beengten räumlichen Möglichkeiten. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück befand sich auch ein Kindergarten, der bereits in neue Räume am Rotdornweg umgezogen ist. Der gesamte Gebäudekomplex soll entfernt werden und das Grundstück soll mittelfristig als Wohngebiet genutzt werden. Es ist im neu aufgestellten Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden.

Da der TSV Daverden über größere Freiflächen in der Nähe des alten Standortes auf dem bestehenden Sportgelände an der Jahnstraße verfügt, wird nun dort der Bau einer neuen, modernen Turnhalle geplant. Dazu soll einer der drei dort vorhandenen Tennisplätze überbaut werden und ein neuer Tennisplatz auf einer bisher ungenutzten Fläche an der Jahnstraße geschaffen werden. Die Einrichtungen des TSV Daverden und das Vereinsleben werden damit an der Jahnstraße gebündelt. Dabei soll nur die Nutzung der Sporthalle an dieser Stelle ergänzt werden, während der Umfang und die Art der Nutzung auf den übrigen Einrichtungen unverändert bleibt.

Da es sich um eine vereinseigene Halle handelt, die errichtet werden soll, ist der Verein auch daran interessiert, dies auf vereinseigenen Flächen zu realisieren. Es kommt hinzu, dass die räumliche Nähe zu den Vereinsmitgliedern in Daverden erhalten bleiben soll, die die Sportveranstaltungen zum größten Teil mit dem Fahrrad oder zu Fuss besuchen. Die Halle ist als Anbau an ein vorhandenes Büro- und Gerätehaus an den Tennisplätzen geplant, damit Geräte- und Umkleieräume sowohl für die Hallen-, aber auch für die Nutzer der offenen Plätze zur Verfügung stehen. Eine Verlagerung der gesamten Anlage an einen aus Immissionsschutzgründen geeigneteren Standort kommt nicht in Frage, da dem Verein kein anderes Grundstück in geeigneter ortsnahe Lage zur Verfügung steht und eine solche Gesamtverlagerung mit hohen Kosten verbunden wäre.

Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 73 „Sportgelände Daverden“ aufgestellt, der über den Änderungsbereich hinaus auch die südlich gelegenen Flächen der Sportplätze umfasst.

## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Ortschaft Daverden südlich der Hauptstraße L 158 an der Jahnstraße und umfasst den nördlichen Bereich des Sportgeländes des TSV Daverden (Gemarkung Daverden, Flur 5, Flurstück 92/2 – teilweise -)

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,84 ha.

### 3 PLANUNGSVORGABEN

#### 3.1 REGIONALPLANUNG

Für den Landkreis Verden liegt das Regionale Raumordnungsprogramm 1997 (RROP) vor, das im Jahre 1998 in Kraft getreten ist.

Im räumlichen Leitbild für den Landkreis Verden liegt der Flecken Langwedel auf der Siedlungsachse Bremen-Achim-Verden im Ordnungsraum Bremen. Im zentralörtlichen System, auf das die Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten ist, hat der Flecken Langwedel die Funktion eines Grundzentrums mit den Schwerpunktaufgaben

- „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“
- „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“

erhalten. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Bedarf bereitzustellen.

Die Darstellung des Sondergebietes für Sportanlagen in der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes des Fleckens Langwedel ist in dieser Größenordnung der Versorgung eines Grundzentrums angemessen.

*„Zwischen Lärmquellen und lärmempfindlicher Nutzung sind ausreichende Abstände einzuhalten. In den Siedlungszentren, insbesondere in Ordnungsräumen, sind Zonen geringer Lärmbelastung anzustreben.“ (RROP, S. 68, C 06)*

Den Belangen des Immissionsschutzes kann durch die Anlage von aktiven Schallschutzanlagen, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt werden, Rechnung getragen werden.

*„In den Siedlungsbereich sind Freiflächen und Einrichtungen, die für die wohnungsnaher Erholungs- und Sportnutzung geeignet sind oder entwickelt werden, grundsätzlich zu erhalten...und...zu verbessern.“ (RROP, S.138, C 01)*

Die Verbesserung des Angebotes mit Sporteinrichtungen, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird, steht also mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

*„ - Freihaltung der Geestkante am Übergang zur Weser-Aller-Aue sowie Einhaltung ausreichend breiter Pufferzonen bei Bebauung.“ (RROP, S. 32, D 03.3)*

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die mögliche Bebauung im Planungsgebiet auf den Nordteil im baulichen Bestand beschränkt, der mit dem Geltungsbereich der ersten Änderung identisch ist, so dass eine Beeinträchtigung der Wirkung der markanten Ausprägung der Geestkante so weit wie möglich vermieden wird.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind für den Änderungsbereich selbst keine Aussagen getroffen worden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher den Zielen der Raumordnung für den Landkreis Verden angepasst.

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel wurde im Jahr 2002 wirksam. Die Flächen des 1. Änderungsbereiches waren darin noch als Grünflächen mit der Zweckbestimmung

„Sportplatz“ dargestellt. Sie wurden im Zusammenhang mit den südlich gelegenen Grünflächen geplant, die entlang der Geestkante einen grünen Abschluss der Siedlungsentwicklung mit verschiedenen Nutzungen bilden.

### 3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Sportgelände TSV Daverden“. Der Geltungsbereich umfasst über das geplante Sondergebiet hinaus auch die südlich gelegenen Rasenplätze, für die eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ getroffen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich ist aber nicht erforderlich, da die Festsetzung der Sportplätze als öffentliche Grünflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

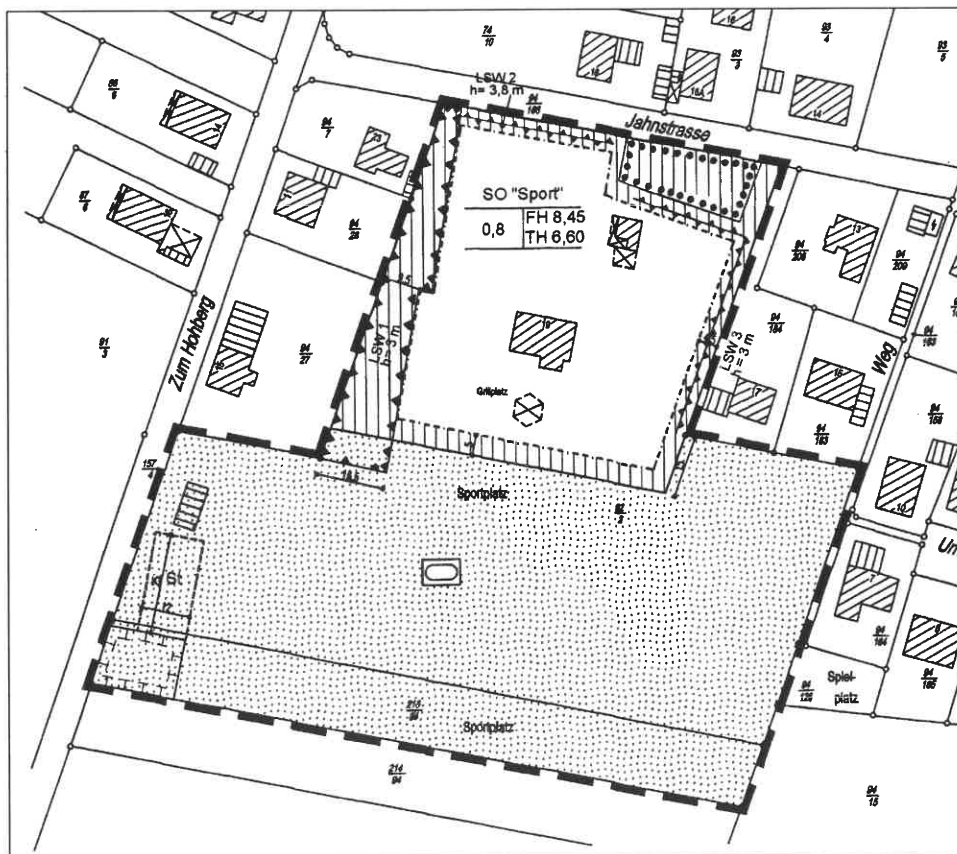
Die Art der zulässigen Nutzung im Sondergebiet wird im Bebauungsplan wie folgt durch textliche Festsetzung definiert:

*„Das Sondergebiet (SO) „Sport“ dient der Unterbringung von Sport- und Spielanlagen sowie Einrichtungen zur Nutzung durch einen Sportverein. Zulässig sind Sport- und Spielanlagen, Nebenanlagen (z.B. Umkleide, Lager, Unterstände) sowie Gebäude mit Vereinsräumen.“*

*Im Sondergebiet sind Vergnügungstätten nicht zulässig.*

Die übrigen Festsetzungen sind aus der folgenden Abbildung ersichtlich.

#### Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 73 „Sportgelände TSV Daverden“ ohne Maßstab



## **4 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **4.1 ART DER NUTZUNG**

Im Änderungsbereich befinden sich zur Zeit folgende Anlagen und Einrichtungen:

- ◆ drei offene Tennisplätze,
- ◆ ein eingeschossiges Vereinsheim mit überdachter Terrasse,
- ◆ ein zweigeschossiges Gebäude mit Büro-, Umkleide- und Geräteräumen,
- ◆ ein überdachter Grillplatz,
- ◆ ein Gedenkstein,
- ◆ ein Lärmschutzwall an der Westgrenze und eine Lärmschutzwand an der Jahnstraße.

Südlich des Änderungsbereiches befinden sich offene Rasenspielfelder. Im Norden, Westen und Osten schließen sich Wohngebiete mit einer typischen Einfamilienhausbebauung und Hausgärten an.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich direkt an der Jahnstraße die genehmigten Parkplätze für die Sportanlage, die im Bestand erhalten bleiben sollen.

Der bisher eher offene Charakter der Sportanlagen an der Jahnstraße wird durch die Änderungsplanung in einen stärker baulich geprägten Bereich überführt. Es ist somit erforderlich, die Darstellung von Grünflächen durch die Darstellung eines Sondergebietes abzulösen. Da es sich bei der Nutzung ausschließlich um Sportanlagen eines Vereins handelt, wird die Darstellung als Sondergebiet „Sport“ im Flächennutzungsplan getroffen. Mit dieser Darstellung können verschiedene sportliche Einrichtungen im Änderungsbereich untergebracht werden, wobei die Hauptnutzung bereits vorhanden ist, die jedoch noch ergänzt werden soll.

### **4.2 IMMISSIONEN**

Aufgrund einer Baugenehmigung von 1989 wurden zum Schutz der neben den Tennisplätzen befindlichen Wohnnutzung Schallschutzeinrichtungen errichtet. Aus Platzgründen wurde an der Jahnstraße eine Wand aus Betonfertigteilen errichtet. Entlang der Westgrenze des Grundstückes wurde ein Wall angelegt.

Durch den geplanten Hallenbau und die Verlagerung eines Tennisplatzes ergeben sich auf dem Gelände neue Emissionsbedingungen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Der geplante Tennisplatz ist nun auf seine Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu untersuchen.

Daher wurde beim TÜV Nord ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen der geänderten Nutzung zu ermitteln und zu beurteilen. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Nutzung auf den alten und dem neuen Tennisplätzen möglich ist, wenn eine Lärmschutzeinrichtung an der Ostgrenze des Grundstückes errichtet wird und an Sonn- und Feiertagen eine Nutzungsbeschränkung während der Ruhezeit am Nachmittag (13:00 bis 15:00 Uhr) eingehalten wird.

Um die Einhaltung dieser Bedingungen sicherzustellen, wird die Anlage einer weiteren Lärmschutzeinrichtung im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt (siehe Abbildung oben) und der Flecken Langwedel wird mit dem TSV Daverden einen städtebaulichen Vertrag über die empfohlene Nutzungsbeschränkung schließen.

Mit diesen Vorkehrungen wird der Belang des Lärmschutzes so berücksichtigt, dass keine erheblichen Belästigungen der Wohnnutzung in der Nachbarschaft des Planungsgebietes zu erwarten sind.

Der zusätzliche Sportbetrieb wird innerhalb der geplanten Halle stattfinden und hat deshalb selbst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung. Die damit verbundene Stellplatznutzung soll an der südlichen Stirnseite der geplanten Halle stattfinden, wo neue Stellplätze angelegt werden. Durch die Lage der Stellplätze abseits der vorhandenen Wohnnutzung und die Zufahrt, über die öffentlich gewidmete Gemeindestraße „Zum Hohberg“ weiter führend entlang der Grundstücksgrenze Zum Hohberg 15 über eine privat Zufahrt ist nicht mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Des weiteren werden die neu anzulegenden Stellplätze direkt an der südlichen Stirnseite der geplanten Halle zu einer Entlastung der an der Jahnstraße im Bestand vorhandenen und genehmigten Stellplätze

### 4.3 NATUR UND LANDSCHAFT

#### 4.3.1 Vorgaben der Landschaftsplanung

Für den Landkreis Verden liegt der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1995 vor. Dieser macht in den Themenkarten „Wichtige Bereiche“ folgende Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. dessen Umgebung:

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit/Landschaftsbild:  
*„Historische Gebäude und Siedlungsstruktur“ im Bereich der Kirche  
keine besondere Bedeutung im Planungsgebiet*
- Boden:  
*„Siedlungsfläche (Versiegelung/künstlicher Bodenauftrag)“ im Bereich der vorhandenen Bebauung  
„Funktionsfähigkeit des Bodens: beeinträchtigt“ auf den bisher unbebauten Flächen*
- Grundwasser:  
*„Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt stark beeinträchtigt“*
- Oberflächenwasser:  
*Keine Darstellung*
- Arten und Lebensgemeinschaften:  
*„Bereich mit geringer Bedeutung“*
- Anforderungen an Nutzungen  
*„Geestkante von Bebauung frei halten“*
- Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft  
*Keine Darstellung*

Ebenfalls im Jahr 1995 wurde der Landschaftsplan (LP) für den Flecken Langwedel fertig gestellt.

In der Biotoptypenkartierung, die im Jahr zuvor erhoben wurde, wurden im Geltungsbereich nur Siedlungsflächen mit Sportplatzflächen mit einzelnen Nadel- und Laubgehölzen kartiert.

Die Bodenkarte weist einen stark beeinträchtigten Siedlungsbereich aus. Es handelt sich bei dem anstehenden Podsol nicht um eine seltene Bodenart auf diesem Geeststandort. Eine starke Beeinträchtigung wird auch für das Grundwasser festgestellt. In Bezug auf Klima/Luft ist das Planungsgebiet von geringer Bedeutung. In Bezug auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft wird den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen eine besondere

Bedeutung bescheinigt. Auf der Karte zu den Ortsbildern und Ortsrändern wird der Ortsrand in diesem Abschnitt als mäßig entwickelt bezeichnet (Ortsrand eines Mischgebiets mit nur stellenweise typischen Ortsrandstrukturen).

#### **4.3.2 Bestand**

Das Planungsgebiet ist als Teil der bebauten Ortsrandlage von wohnbaulicher Nutzung und den Freiflächen und Gebäuden des Sportplatzes geprägt. Das Erlebnis der freien Landschaft erschließt sich dem Betrachter vom Südrand des Sportplatzes mit Blick nach Süden in die Weser-Aller-Niederung. Dieser Teil Daverdens gehört naturräumlich zur Achim-Badener-Geestinsel. Die im Planungsgebiet anzutreffenden Böden sind durch die vorhandene Nutzung für die Sportanlagen stark verändert und haben ihr ursprüngliches Bodenprofil verloren. Im Planungsgebiet existieren keine Oberflächengewässer.

Auf den Flächen mit den Sporteinrichtungen befinden sich einzelne Laubbäume verschiedener Größe (Birken, Eichen). An der Jahnstraße liegt eine bislang ungenutzte und wenig gepflegte Fläche, auf der sich eine Ruderkultur eingestellt hat. Bemerkenswert ist hier eine Gruppe von großen Kiefern, die von kleineren Eichen an der Jahnstraße begrenzt wird.

Geschützte Biotop (gem. § 28 a bzw. b NNatG) kommen im Planungsgebiet nicht vor.

#### **4.4 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG**

Der nun geplante Standort für einen im Landschaftsbild relativ auffälligen Baukörper, ergibt sich aus den funktionalen Zusammenhängen der Sportnutzung des TSV Daverden. Die bisher genutzte Halle genügt den modernen Anforderungen nicht mehr und ist zudem stark sanierungsbedürftig. Aus dem gemeindeeigenen Gebäude am Kirchweg wurde bereits der Kindergarten verlegt und die Gemeinde möchte das Gelände einer Wohnbebauung zuführen, da die Fläche sich für eine Innenentwicklung des Wohnstandortes anbietet. Der TSV Daverden muss sich daher nach einem geeigneten Standort umsehen, der von den Vereinsmitgliedern gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden kann, da es sich bei einem großen Teil der Sportler um Kinder und Jugendliche handelt. Da sich auf dem vereinseigenen Gelände noch eine Flächenreserve befindet, bietet sich dieser Standort an, um die Einrichtungen des Vereins an einem Standort zu bündeln. Ein Standort, der mit weniger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden wäre und bei dem auch sonst nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen wäre, steht dem Verein nicht zur Verfügung und ist in der Ortschaft Daverden nicht vorhanden.

Der Gehölzbestand an der Jahnstraße soll im parallel aufgestellten Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

Außerdem kann durch eine Festsetzung zur Beschränkung der Gebäudehöhen die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten werden, worauf im Bereich der landschaftsbildprägenden Geestkante zu achten ist.

#### **4.5 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG**

Das Planungsgebiet ist bereits jetzt überwiegend baulich geprägt. Offene, bewachsene Bereiche befinden sich nur im Nordosten des Gebietes an der Grundstückszufahrt.



Der geplante Hallenneubau soll auf der Fläche des jetzigen dritten Tennisplatzes erfolgen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens oder von Arten und Lebensgemeinschaften nicht eintreten werden. Dagegen wird das Landschaftsbild durch das neue Gebäude an der nahe gelegenen Geestkante stärker baulich geprägt als bisher, was als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten ist.

Durch die Neuanlage des dritten Tennisplatzes und die ihn umgebende Lärmschutzwand wird der im nördlichen Bereich noch offene Bereich von 700 qm ebenfalls überbaut und Boden wird versiegelt, so dass die Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Es ist zu erwarten, dass die jungen Gehölze an der nördlichen Ostgrenze verloren gehen und evtl. auch Kiefern im nördlichen Grundstücksteil betroffen werden.

Zur Kompensation der verschiedenen Beeinträchtigungen plant der Flecken südwestlich des Plangebietes auf der Sportplatzfläche eine Anpflanzung von Laubgehölzen. Die Fläche ist 300 qm groß und soll im parallel aufgestellten Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Hier befinden sich auf der Grundstücksgrenze bereits einige Bäume (Birken, eine auffällige Eiche, Kiefern). Sonst handelt es sich um eine Rasenfläche mit Übergängen zur Beachvolleyballfläche. Auf dieser Fläche soll eine Anpflanzung mit Laubgehölzen erfolgen, so dass an der Geestkante ein deutlich sichtbarer Grünbereich entsteht, der das Erscheinungsbild des Ortsrandes verbessert. Auch der Verlust von Gehölzen im nördlichen Plangebiet, wo Baumaßnahmen zu erwarten sind, kann ausgeglichen werden. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Bodens können nur indirekt kompensiert werden, in dem dieser Bereich vor weiteren Nutzungen als Sportfläche (Volleyball, Sprunggrube) geschützt werden, die dem Boden auch wenig zuträglich wären. Da die Bodenbeeinträchtigungen in einem bereits stark baulich geprägten Bereich stattfinden und zudem eine geringe Größe haben, verzichtet der Flecken Langwedel in diesem Planungsverfahren auf eine auf das einzelne Schutzgut bezogene Kompensation.

#### **4.6 VERKEHR**

Der Änderungsbereich befindet sich an der Jahnstraße, die bereits zur Erschließung der Sportanlage und der benachbarten Wohngebiete dient. An der Jahnstraße liegen auch 16 genehmigte Stellplätze, die von den Sportlern genutzt werden. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden darüber hinaus weitere Stellplätze nicht innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der südlichen Gebäudeseite der geplanten Sporthalle vorgesehen, die von der Straße Zum Hohberg aus zu erreichen sein werden. Der südliche Abschnitt dieser Straße muss dazu vom Flecken Langwedel entsprechend ausgebaut werden, da er zur Zeit noch unbefestigt ist.

#### 4.7 ALTLASTEN

Dem Flecken Langwedel liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet vor.

#### 4.8 DENKMALPFLEGE

Angrenzend an das Gebiet sind in der Vergangenheit Urnengräber gefunden worden (Urnfriedhof Daverden Nr. 7, kaiser- bis völkerwanderungszeitliche Fundstelle „Im Suhrfeld“) und der Friedhof dürfte sich in das Plangebiet hinein ausdehnen. Im Änderungsbereich ist daher mit bei Erarbeiten mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Erdarbeiten sind daher in Absprache mit der Kreisarchäologie durchzuführen und denkmalrechtlich vom Landkreis Verden genehmigen zu lassen. Die erforderliche Bergung und Dokumentation von Funden kann zu Unterbrechungen der Arbeiten und Bereitstellen von Grabungshelfern führen. Dieser eventuell erforderliche Aufwand ist für den Bauherrn kostenpflichtig.

### 5 VERFAHRENSVERMERKE

Der Erläuterungsbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich in der Zeit vom 10.06.2003 bis zum 10.07.2003 ausgelegen.

Langwedel, den 11.11.2003

  
Bürgermeister



Der Erläuterungsbericht wurde vom Rat des Fleckens Langwedel zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 11.11.2003 beschlossen.

Langwedel, den 11.11.2003

  
Bürgermeister

